



3.5.2017

2/600/2017

Viite Luonnos hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista
Hänvisning

Asia Yhteenveto annetuista lausunnoista
Ärende

Ympäristöministeriö pyysi ajalla 23.2.–7.4.2017 lausuntoja luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi asumisoikeusasunnoista. Lausuntopyyntö lähetettiin erikseen tietyille keskeisille tahoille, mutta kaikilla halukkailla oli mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Luonnoksesta annettiin yhteensä 63 lausuntoa. Lausuntoja antoivat oikeusministeriö, valtiovarainministeriö, Espoon, Helsingin, Imatran, Jyväskylän, Kaarinan, Kangasalan, Kuopion, Lahden, Lappeenrannan, Liedon, Lieksan, Mikkelin, Muuramen, Oulun, Pirkkalan, Tampereen, Turun, Vantaan ja Ylöjärven kaupungit ja kunnat sekä KUUMA-seutu, Avain Asumisoikeus Oy, Finanssialan Keskusliitto FK, Kiinteistöliitto, Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät KOVA ry, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Perussuomalaiset rp, Rakennusteollisuus RT ry, RAKLI ry, Setlementtiasumisoikeus Oy, Suomen Asumisoikeusasukkaat SASO ry, Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry (SAY), Suomen Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Kuntaliitto, Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy (Vaso), Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n yhteistyöelin Yte (Vason Yte), Vuokralaiset ry ja YH Kodit Oy. Lausuntoja antoivat myös yksittäiset asumisoikeusasukkaat ja asukastoimikunnat.

Valtaosa lausunnonantajista piti asumisoikeusasuntojen asukasvalinnan modernisoimista, käyttö- ja luovutusrajoituksista vapauttamisen nopeuttamista ja siihen liittyvää asunnon omaksilunastusmahdollisuutta sekä asukashallinnon kehittämistä asuntojen käyttöä tehostavina ja järjestelmää parantavina uudistuksina.

Kunnat pitävät asumisoikeusasumista tärkeänä hallintamuotona, joka monipuolistaa asukasrakennetta, mahdollistaa työn perässä muuttamista ja erilaisille kotitalouksille vaihtuvia tarpeita vastaavaa asumista. Kunnan kannalta merkittävä muutos nykytilaan verrattuna on järjestysnumeroiden antamisen ja hallinnon siirtyminen kunnalta ARA:lle sekä kunnan tekemien asumisoikeusmaksujen vahvistamis- ja asumisoikeuden haltijaksihyväksymispäätösten siirtyminen omistajayhtiöiden tehtäväksi. Yhtiöiden osaaminen asukasvalinta- ja hintapäätösten tekemiseen vaihtelee, ja kunnat ehdottavatkin, että asukasvalinta siirrettäisiin kokonaan ARA:lle tai että valvonta olisi kuntien tehtävä. Myös Helsingin seudun toimivaa järjestelmää ja sen pohjalta luotavaa mallia kannatetaan. Siirtymäaika on suunniteltava ja ohjeistettava tarkasti.

Asumisoikeusasukkaiden kannalta merkittävä muutos on omistajayhtiön mahdollisuus irtisanoa asumisoikeussopimus verrattuna nykyiseen ikuiseen asumisoikeuteen. Lausuneiden asukkaiden mukaan irtisanomismahdollisuus on vastoin järjestelmän periaatteita ja perustuslakia. Rajoituksista

vapauttamiseen on liityttävä lunastusmahdollisuus alkuperäiseen rakennuskustannushintaan indeksillä tarkistettuna tai vastaavin ehdoin kuin ARA-vuokralaisille. Oikeusministeriön näkemyksen mukaan perusteltua voisi olla, että asumisoikeusasukas saisi irtisanomistilanteessa palautuksena alkuperäistä asumisoikeusmaksuosuutta vastaavan osuuden asunnon arvosta konversion jälkeen, kuitenkin vähintään asumisoikeusmaksun indeksikorotuksineen, ja huoneiston lunastushinta olisi jokin käypää markkinahintaa alempi hinta.

Suomen Asumisoikeusasukkaat ry (SASO) vaatii omistuksen siirtämistä ulkopuolisilta omistajayhtiöiltä asukkaille tai asukkaiden muodostamille yhdistyksille. Järjestelmän kehittämisen nykyisenkaltaisena nähdään tarkoittavan asukkaiden varoilla ja pääomasijoituksella maksetun omaisuuden, joka kuuluisi maksajalle, siirtämistä asumisoikeusyhtiöille. Yhtiöt eivät toimi yleishyödyllisesti vaan rahastavat asukkaita liikaa, asuminen ei ole kohtuuhintaista ja järjestelmä hyödyttää vain yhtiöiden omistajatahoja. Lupaus pysyvistä ja kohtuuhintaisesta asumisesta on petetty. Koska yhtiöt eivät toimi enää yleishyödyllisesti, talot tulisi vaihtoehtoisesti siirtää esim. asukkaiden enemmistö päätöksellä osaomistustaloiksi, joissa väliomistajana voisivat olla kaupungit ja kunnat. Asukas voisi vastikkeessaan lyhentää lainaa.

Lausuneita asukkaita huolestuttavat etenkin asumiskustannusten nousu ja omakustannusperiaatteen toteutuminen muissa kuin kuntien omistamissa yhtiöissä ja asumisoikeusyhdistyksissä. Isoissa yhtiöissä ei myöskään ole mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseen liittyviin asioihin. Asukkaiden lausuntojen mukaan tasauksesta olisi luovuttava tai rajoitettava sitä voimakkaasti, perustettava vahvat asukashallitukset, asukkaiden oikeussuojaa olisi parannettava sekä säädettävä fuusiotilanteissa mahdollisuus muodostaa asukkaiden itsenäinen asumisoikeusyhteisö. Kilpailutukset ja niiden valvonta on saatava toimimaan. Asukkaiden olisi saatava riittävä tieto käyttövastikkeeseen vaikuttavista asioista. Myös seudullista tasausjärjestelmää ehdotetaan. ARA:n valvontaa pidetään riittämättömänä.

Yhtiöt (SAY) vastustavat pakollista yhteistyöelintä ja etenkin sen veto-oikeutta ja näkevät vakavia puutteita kaavailussa seuraamusjärjestelmässä samoin kuin yhtiöt vastustavat asumisoikeusjärjestelmään liittyvää ylimääräistä hallinnollista raportointitaakkaa, josta seuraavat lisäkulut tulevat asukkaan maksettaviksi. Yhtiöiden mukaan asukasvalinta kokonaisuudessaan voitaisiin siirtää yhtiöille, jolloin ei tarvittaisi erikseen valtakunnallista järjestysnumerorekisteriä ARAan.

Seuraavassa on esitetty lausunnoissa esiin nostetut keskeiset kannanotot asiaryhmittäin jaoteltuna:

Asukasvalinta

ARA-vuokra-asukkaat tulisi asettaa etusijalle asukasvalinnassa. Se lisäisi ARA-asuntojen kiertoa, mikä on todettu ongelmaksi pääkaupunkiseudulla ja parantaisi asumisoikeusasuntojen kohdentumista tuen tarpeessa oleville henkilöille (VM, Kiinteistöliitto, KOVA).

Lausunnonantajat toteavat, että määräaikainen järjestysnumero asettaa hakijat yhdenvertaiseen asemaan. Järjestysnumeron määräaikaisuutta kannattaa suurin osa lausunnonantajista, mutta järjestysnumeron voimassaoloaika on syytä pidentää kahteen vuoteen. Myös pidempää aikaa ehdotetaan (3-5 vuotta mm. Vuokralaiset, Muuramen kunta). Puoli vuotta – yksi vuosi on riittävä voimassaoloaika järjestysnumerolle (Oulun kaupunki). Määräaikainen järjestysnumero parantaa asuntojen kohdentumista asuntoa tarvitseville.

Asunnon hakemisen helpottaminen ja nopeuttaminen on välttämätöntä. Jonotusjärjestelmän säilyttäminen, online-numero, vain yksi numero ovat kannatettavia uudistuksia.

Asukasvalinnan siirtäminen pois kunnilta tukee kuntien tehtävien vähentämisen tavoitetta (VM, Lahden, Lappeenrannan ja Vantaan kaupungit). Asukasvalinnan siirto yhtiöihin on kannatettava,

koska se vähentää kuntien tehtäviä (Tampereen ja Vantaan kaupungit). Asukasvalinnan siirto nopeuttaa asukasvalintaa (Vantaan ja Ylöjärven kaupungit). Valtakunnallinen järjestysnumero parantaisi työvoiman liikkuvuutta (useat tahot). Valtakunnallinen järjestysnumerojärjestelmä saattaa kuitenkin hidastaa toimintaa, jos järjestelmä on toiminnassaan hidas ja kankea. Järjestysnumeroihin liittyvän tiedonsaannin ja tuen näkökulmasta ARA on asumisoikeusyhtiöiden kannalta huomattavasti kuntia etäämmällä, mikä saattaa aiheuttaa ongelmia yhtiöiden toiminnan sujuvuuteen. (Vaasan kaupunki)

Asukasvalinnan siirto yhtiöihin on ongelmallista, koska yhtiöt soveltaisivat asukasvalinnassa erilaisia käytäntöjä ja tulkintoja. Asukkaiden tasapuolisen kohtelun ja kuluttajansuojan pelätään vaarantuvan. Pysyviin asumisoikeussopimuksiin ei voida puuttua jälkikäteen. Erityisesti enimmäishinnan laskeminen yhtiöiden toimesta huolestuttaa. (useat kaupungit, Kuntaliitto) Asukasvalinta olisi yhtiöiden suorittamana läpinäkymätöntä (Vuokralaiset). Asukasvalinta on päätösten viranomaisluonteen ja asukkaiden oikeussuojan vuoksi säilytettävä viranomaisella (useat asukkaat). ARAn resurssit eivät riitä yhtiöiden valvontaan ja ohjaukseen (Oulun kaupunki). Yhtiöillä ei ole nykyisellään riittävästi osaamista varallisuuden arviointiin. Tarveharkinta tulisi määritellä tarkemmin laissa. ARAlla on oltava riittävät resurssit valvontaan. (Espoon kaupunki) Kunnan asukasvalinta varmistaa jouhevasti ja kustannustehokkaasti toiminnan oikeellisuuden (Mikkelin kaupunki). Asukasvalinta arkistointi- ja raportointijärjestelmineen aiheuttaisi yhtiöille kustannuksia, jotka nostaisivat käyttövastikkeita. Tästä olisi syytä laatia kustannus-hyötyvertailu. (Helsingin kaupunki)

Asukasvalinta tulisi säilyttää viranomaisella, jälkikäteinen valvonta ei toimi eikä ole kustannustehokasta. Asukasvalinta tulisi keskittää ARAn yhteen tietojärjestelmään, joka on parempi vaihtoehto kuin alueelliset kuntatoimijat. Jos Helsingin vastuukuntamalli skaalataan koko maan asumisoikeusasuntokantaan, asukasvalintatyö edellyttäisi vain kahta työparia. Teknisesti työ voitaisiin toteuttaa ARAssa. Työstä aiheutuvat kustannukset voitaisiin haluttaessa kohdentaa asumisoikeusyhtiöille eli asukkaille, tai asunnonhakijoille. (Kuntaliitto, useat kaupungit)

Kuntaliitto vastustaa uuden valvontatehtävän perustamista ARAn. Jos lakiesityksessä päädytään hajauttamaan asukasvalinta yhtiöihin, valvonnan tulee tapahtua kunnissa. Kunnilla on kiinteä yhteys yhtiöihin tontinluovutuksen kautta. Paikallinen valvonta on tehokasta, joskin se aiheuttaa kustannuksia eikä sen vuoksi ole ensisijaisesti tavoiteltava toimintatapa. (Kuntaliitto) Asukasvalinnan valvonta tulisi säilyttää kunnilla kuten vuokra-asunnoissakin, jotta kunnilla säilyisi tärkeä ajantasainen tieto asumisoikeusasuntojen tarjontatilanteesta. Asukasvalinta ja hintapäätökset edellyttävät luotettavaa ja tasapuolista viranomaisvalvontaa, joka hoidetaan kuntatasolla (Helsingin kaupunki). Riittävällä valvonnalla voitaisiin oikaista virheellisyyksiä niin järjestysnumerojen kuin asumisoikeusmaksujen osalta. Asukkaiden palveluja ei saa heikentää, sillä valmius sähköisiin palveluihin ei ole kattava. (Kangasalan ja Pirkkalan kunnat)

Asukasvalinnan siirto yhtiöille nostaa jonkin verran hallintokustannuksia, mutta nopeuttaa asukasvalintaa erityisesti pienillä paikkakunnilla. Lisäksi on otettava huomioon, että osa kuntien ja yhtiöiden tehtävistä on ollut päällekkäisiä. Määräaikainen ja keskitetty järjestysnumero on kannatettava uudistus, joka helpottaa paikkakunnalta toiselle muuttavia asunnon hakijoita, vähentää hallinnollisia kustannuksia ja parantaa käyttöasteita. (SAY)

Asumisoikeusyhtiöt kannattavat edelleen yhtiökohtaista haku- ja järjestysnumerojärjestelmää. Uusi järjestelmä on kuitenkin parannus nykyiseen. Paras ratkaisu olisi, että hakijat voisivat hakea asuntoa suoraan yhtiöltä ja saisivat asunnon sen hakemisjärjestyksessä. Valtakunnallisen järjestysnumerojärjestelmän hakemiseen, hallinnointiin, tarkistuksiin, vanhenemiseen ja ylläpitämiseen liittyvät ongelmat jäisivät kokonaan pois ja järjestelmä olisi hakijoille ymmärrettävämpi, nopeampi ja käytännönläheisempi. (Asokodit, Avain, Vaso)

Helsingin seudun järjestelmä on kustannustehokas ja toimii hyvin. Kahden henkilön työpanoksella hoidetaan koko seudun asukasvalinnat. Helsingin seudun keskitetty asukasvalinta takaa hakijoiden yhdenvertaisen kohtelun ja on luotettava. Keskuskaupunkeihin perustuva malli Helsingin mallin mukaisesti olisi toimiva jatkokehittämisen pohja. (Helsingin kaupunki, KUUMA-kunnat) Yhtiöihin hajautettu järjestelmä olisi taka-askel kehityksessä ja merkitsisi lisääntyviä kustannuksia asukkaalle. Keskittämiskehitystä tulisi jatkaa Helsingin seudun ja käynnissä olevien hallinnon uudistusten mukaisesti. (KUUMA-kunnat). Enemmistölle asukasvalinnoista kehitettyä toimivaa seudullista mallia ei kannata rikkoa sen takia, että järjestelmä ei toimi muualla maassa. Kuntien rooli asumisoikeusjärjestelmässä on säilytettävä, sillä asumisoikeusasunnoilla on tärkeä asema segregaatian ehkäisyssä ja asuntopolitiikassa verrattuna esimerkiksi vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin, jotka eivät ehkäise segregatiota. Ehdotuksessa tulisi arvioida seudullisen mallin toimivuutta (Jyväskylän kaupunki). Seudullinen malli ei tue keskittämistä, koska asumisoikeuskuntia on vain muutama seudulla (Etelä-Karjala).

Kuntien tietotarpeet asumisoikeusasuntojen markkinatilanteesta (esim. käyttöasteesta, vaihtuvuudesta sekä tyhjästä ja vuokratuista asumisoikeusasunnoista) puoltoja varten on varmistettava. Myös hakijat ovat saaneet kunnasta tietoa asumisoikeuskohteiden sijainnista, mikä (alueellinen ja valtakunnallinen) tieto tulisi jatkossa saada ARA:ltä. (useat kunnat ja kaupungit) Kunnalla voisi olla mahdollisuus kirjautua järjestelmään ja seurata kuntakohtaista hakija- ja jonotustilannetta (Kuopion kaupunki).

Vaihtajien asemaa turvaavat säännökset ovat perusteltuja (Oulun kaupunki). Useat lausunnonantajat huomauttavat, että on määriteltävä, miten asukasvalinta suoritetaan, jos etusijalle asetettavia saman taloyhtiön asukkaita tai rajoituksista vapautuvan talon asukkaita on useita. Taloyhtiön sisällä vaihdettaessa ei ole perusteltua, että vuokralaiset ovat samassa etusija-asemassa asumisoikeusasukkaiden kanssa (Vason yhteistyöelin Yte). Etusija taloyhtiössä asuvilla ei ole perusteltu, sillä se aktivoi ”turhaan” asunnon vaihtoon, mikä aiheuttaa kustannuksia. Riittävän pitkä järjestysnumeron voimassaoloaika turvaa taloyhtiössä vaihtoa haluavan aseman (Vaso). Asumisoikeusasukkaiden keskinäisten vaihtojen joustavoittamiseksi olisi säädettävä suoraan mahdolliseksi asumisoikeuden luovuttaminen vaihdon yhteydessä (useat asukkaat).

Kaikkien perheenjäsenten varallisuuden huomioon ottamista pidetään hyvänä uudistuksena (useat kaupungit). Koko perhekunnan varallisuuden selvittäminen on hankalaa. Varallisuuden arviointiin tarvitaan yhtenevät kriteerit. Varallisuuden arvioinnissa tulisi ottaa huomioon työpaikan perässä muuttavat, joilla on omistusasunto lähtöpaikkakunnalla. (Avain) Koska valtion tukemaan asumisoikeusasuntotuotantoon sisältyy merkittävä yhteiskunnan (valtion ja kuntien) tuki, tulee asumisoikeusasunnon tarveharkinta asettaa huomattavasti lakiesitystä tiukemmaksi. Asumisoikeusasunnon saantiin oikeuttavana varallisuutena tulisi pitää enintään asunnosta suoritettavaa asumisoikeusmaksua eli 15 % asunnon arvosta. Varallisuusarvioinnin tulisi koskea myös yli 55-vuotiaita. (Kiinteistöliitto)

Uudistuksessa on tärkeä säilyttää mahdollisuus paperiseen hakemukseen, koska kaikki hakijat eivät käytä tietotekniikkaa (Jyväskylän kaupunki).

Yleisesti lausunnonantajat pitävät tarjouskierrosten nopeuttamista perusteltuna. Tarjouskierroksen kahden viikon harkinta-ajan nähdään kuitenkin myös varmistavan hakijoiden tasapuolisen kohtelun ja varaavan riittävästi aikaa asukkaalle asunnonvaihdon edellyttämään pohdintaan (esim. Mikkelin kaupunki).

Siirtyminen uuteen asukasvalintajärjestelmään

Jonojen siirtäminen ARAan on ongelmallista, koska rekisteröintikäytännöt vaihtelevat suuresti ja yhdellä hakijalla voi olla monta numeroa (Kangasalan ja Pirkkalan kunnat). Parasta olisi, jos ennen

uuden lain voimaantuloa järjestysnumeron saaneeseen sovellettaisiin siirtymäajan vanhaa lakia asukasvalinnan osalta (Helsingin ja Lahden kaupunki, Kangasalan ja Pirkkalan kunnat) tai vaihtoehtoisesti lain voimaantuloa siirrettäisiin myöhemmäksi (Lahden kaupunki). Yhtiö voisi tarkistaa sekä vanhan että uuden järjestelmän järjestysnumerot siirtymäajan aikana (Kuopion kaupunki). Siirtymäajalle on varattava riittävä ohjeistus ja resurssointi, sillä kysymykset tulevat kohdistumaan vanhasta muistista kunnille.

Jonottajien aseman heikentyminen on hyväksyttävää ottaen huomioon muutoksen hyödyt ja muutokselle varattu siirtymäaika (Oulun kaupunki). Vanhojen järjestysnumerojen tulisi olla voimassa käytännön syistä kolme neljä vuotta (KUUMA-kunnat).

Useat kaupungit ja kunnat huomauttavat, että kunnan ilmoitusvelvollisuus vanhentuvien järjestysnumeron haltijoille on kohtuuton.

Rajoituksista vapauttamisen helpottaminen

Asukkaan asumisturvaan puuttuvat ehdotetut poikkeustilanneratkaisut ovat etenkin asuntomarkkinoiden polarisoitumiskehityksen ja sen aiheuttaman asuntojen tyhjäkäynnin vuoksi perusteltuja ja riittävän säänneltyjä, vaikka ne muuttavat periaatteellisella tasolla radikaalisti järjestelmää, jonka kulmakivi on pysyvä asumisoikeus (useat kunnat ja kaupungit, Kova, RT). Irtisanomismahdollisuuden vastuullinen ja rajoitettu käyttö turvaa koko järjestelmää ja kaikkien asukkaiden asemaa. (Avain)

Asukkaan asumisturva on säilytettävä. Noin 350 asukasta teki hallituksen esityksen luonnoksen sisältämästä irtisanomismahdollisuudesta kantelun, jonka mukaan irtisanomismahdollisuus on vastoin järjestelmän peruseriaatteita ja perustuslakia. Asukkaan irtisanomissuojan heikentäminen romuttaa asumisoikeusjärjestelmän, koska irtisanomissuoja on ainoa asumisoikeusasunnon vuokra-asunnosta erottava tekijä (Perussuomalaiset). Omistajat pitävät hyviä kohteita vajaakäytössä nostamalla vastikkeita kohtuuttomasti, jotta niistä voitaisiin uuden lain mahdollistamana luopua ja rahastaa voitot. Omistajan olisi tarjottava asukkaille asunnot vähintään samantasoisesta asumisoikeuskohteesta ja korvattava muuttokulut. Asukkaan asumisturvan pysyvyyden heikennykset voivat vaikuttaa asumisoikeusasunnon hakijoihin. (useat asukkaat)

Ehdotus on oikean suuntainen, mutta esitysluonnoksen reunaehdot ovat osaksi tarpeettoman tiukoja ja toisaalta epäselviä. Tappiollisen toiminnan merkittävyyttä ja pitkäikäisyyttä on selvennettävä perusteluissa. Lunastushinnan määrittäminen markkinahinnan mukaan on myös vakuudenhaltijan näkökulmasta yksinkertainen ja taloudellisesti perusteltavissa oleva ratkaisu. Esitys on parannus nykytilaan, mutta hallitusohjelman ja valtion vastuuta vähentävät tavoitteet toteutuisivat paremmin, jos sopimusten irtisanomista rajoituksista vapauttamisten yhteydessä helpotettaisiin esitetystä (FK). Asumisoikeussopimuksen irtisanominen olisi hyvin poikkeuksellinen toimi, mutta irtisanomiselle asetetut edellytykset ovat tiukat (RAKLI).

Asumisoikeustalon tulisi vapautua rajoituksista ja sopimukset tulisi voida irtisanoa myös ulosottoitsetse tapahtuvassa myynnissä, jos vakuudet vapautetaan ja asumisoikeusmaksut maksetaan takaisin. Tähän voitaisiin sitoa omaksilunastusoikeus käypään markkinahintaan. Menettely mahdollistaisi talojen vakuusarvon ja vapaarahoitteiset asumisoikeustalot. (SAY) Asumisoikeusasuntoja koskevaa asumisoikeusasuntokäyttövelvoitetta tulisi lieventää siten, että maksuvaikeuksiin joutunut arava- tai korkotukilainoitettu asumisoikeuskohde voitaisiin vapauttaa rajoituksista valtion lainasaamisten tai takausvastuiden turvaamiseksi (Kiinteistöliitto).

Asumisoikeusasukkaiden prosenttiosuus ehtona poikkeustoimenpiteille tulisi laskea asumisturvan säilyttämiseksi puolesta talon asukkaista 20–25 %:iin (Vason yhteistyöelin Yte).

Asumisoikeusrajoituksista vapautettavat talot tulisi muuttaa ensisijaisesti rajoituksen alaisiksi vuokrataloiksi ja vasta toissijaisesti vapaarahoitteisiksi vuokrataloiksi tai asunto-osakeyhtiöiksi. Irtisanomislupaan tulisi liittyä kunnan puolto. (Espoon kaupunki) Toimiva ratkaisu on muuttaa rajoituksista vapautuvat talot rajoitusten alaisiksi vuokrataloiksi (YH).

Pykälän muotoilu ja ehdot eivät ole onnistuneita, niitä tulee kehittää. Prosessin tulisi edetä siten, että ARA vahvistaa ehtojen täyttymisen, jonka jälkeen aloitetaan keskustelut asukasdemokratian ja jäljellä olevien asukkaiden kanssa ja tämän jälkeen irtisanoitaan jäljellä olevat sopimukset tai sopimukset päättyvät määrääjän kuluttua ja muuttuvat automaattisesti vuokrasopimuksiksi (Vaso).

Asukashallinto

Useat lausunnonantajat ovat sitä mieltä, että esityksessä hyvää ja kannatettavaa on asukashallintosäännösten siirtäminen asumisoikeusasunnoista annettuun lakiin. Se korostaa asumisoikeusasuntojen asemaa kolmantena hallintomuotona. Koska asumisoikeudesta joutuu maksamaan, on perusteltua, että asumisoikeuden haltijalla on vaikutusvaltaa yhtiössä, niin omaan asumiseen liittyvissä asioissa kuin yhtiötasolla. Toimintaperiaatteisiin tulee lisätä kiinteistöjen varallisuusarvon ja asuntojen käyttöarvon kasvattaminen, mikä on asukkaiden ja yhtiön etu (Vaso). Asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksien lisääminen auttaa jonkin verran yleishyödyllisyystavoitteiden valvonnassa ja sitouttaa yhtiötä yleishyödyllisyyden periaatteisiin (VM).

Yhteistyöelin lisää asukasdemokratiaa. Toisaalta päällekkäisten uusien yhteishallintoelinten perustaminen nostaa asumiskustannuksia. Toiminnan avoimuuden tulisi olla lähtökohtana kaikilla toimijoilla. Esitys keskittyy vain yksittäisiin kohteisiin asukasdemokratiassa. Toimintaa olisi mahdollista muuttaa asukaslähtöisemmäksi nykyisessä järjestelmässä omistajan oikeuksiin puuttumatta (Oulun kaupunki). Asukasdemokratian säädöspohjan tulisi olla yhtenevä asunto-osakeyhtiöille, vapaarahoitteisille vuokrataloille ja asumisoikeustaloille. Kohtuuhintaiseen vuokratasoon pyrkivän asukasdemokratian sääntely tulisi valmistella kolmikannassa (rahoittajat, asukasjärjestöt ja julkinen valta). (KUUMA-seutu)

Asukasdemokratiaa tulisi kehittää talotasolla. Yhteistyöelimelle asetetut tehtävät voivat olla yksittäisen asukkaan kannalta liian etäisiä. Yhteistyöelimen tehtävät eivät saa muodostua kohtuuttomaksi rasitteeksi asumisoikeusasuntoja omistaville yhtiöille ja vähentää yhtiöiden kiinnostusta omistaa taloja (Lappeenrannan kaupunki).

Yhteistyöelimen rooli on olla neuvotteluelin asukkaiden ja yhtiön välillä. Yhteistyöelimen tulisi lisäksi olla vapaaehtoinen ja sen tehtävänä voisi olla esittää asioita hallituksen käsiteltäväksi (SAY). Sähköisiä tiedotuskanavia hyödyntämällä päästään parempaan lopputulokseen kuin byrokratiaa kasvattamalla yhteistyöelimen muodossa. Kiinnostus asukastoimintaan on laimeaa. Hallituksen asukasedustajien rooli on keskeinen – sitä tulisi selkeyttää ja tiedonsaantimahdollisuuksia parantaa. (YH) Ehdotettu yhteistyöelin lisäisi huomattavasti asukkaiden kustannuksia. Yhteistyöelin olisi asukkaiden edun vastainen eikä suuren yhteistyöelimen kokoaminen tue sujuvaa ja tehokasta hallintointia. Kohdetason toiminnan siirtäminen talotasolta yhtiötasolle heikentää talotason toimintaa, mikä heikentää asumisoikeusjärjestelmää. Valtakunnallisessa yhtiössä esimerkiksi isännöinnistä on päätettävä keskitetysti kiinteistöalan ammattilaisen toimesta, mikä on vastuu- ja turvallisuuskysymys. (Asokodit)

Veto-oikeutta koskeva säännös tulee poistaa, jotta asioiden käsittelyä ei tarpeettomasti viivästytetä veto-oikeudella (useat tahot). Veto-oikeus edellyttäisi vahingonkorvaus- ja rikosoikeudellista vastuuta (VM, SAY). Veto-oikeus on ristiriidassa osakeyhtiön johdon velvollisuuksien kanssa, jolloin yhtiön johto voi joutua vastuuseen veto-oikeuden aiheuttaman viivästyksen vuoksi. Ongelmallista olisi, että yhteistyöelimen veto-oikeus voisi johtaa sellaiseen päätökseen, josta vastuu olisi kuitenkin hallituksella. Vallan ja vastuun tulisi ehdottomasti kulkea käsi kädessä. (SAY, Avain) Osakeyhtiön

päättäjävallan jakaminen nostaisi rahoituksen kustannuksia ja voisi vaikuttaa sen saatavuuteen (RAKLI). Yhteistyöelimen jäsenille tulee säätää salassapitovelvollisuus vastaavasti kuin asukkaiden valvojalle ja velvollisuuden rikkomisesta sanktio, koska he käsittelevät yrityssalaisuuden ja henkilötietojen suojan piiriin kuuluvia asioita (Vaso, Vason Yte, SAY). Veto-oikeus rajoittaisi merkittäväällä tavalla osakeyhtiön sopimusvapautta (Avain).

Tulisi voida valita, valitaanko yhteistyöelin vaaleilla vai onko siellä kaikki talotoimikunnat edustettuina, ja samoin tulisi voida asettaa toimikuntia yhteisötasolla samoin kuin talotasolla (Vaso). Laissa tulisi säätää selkeästi, että asukasdemokratia toimii yksi asukas ja yksi ääni periaatteella, että asukasedustajien vaalit yhtiötason elimiin ja yhtiön hallitukseen ovat suoria ja salaisia, ja että omistajayhteisöjen on nimityksissään noudatettava vaalien tulosta. Laissa tulisi myös säätää asukasvaaleissa ehdolla olevien asukkaiden suoran tiedottamisen mahdollisuudesta asukkaille niistä vaaliteemoista, joita ehdokas vaaleissa haluaa ajaa. (useat asukkaat)

Asumisoikeuden haltijat voisivat valita yhtiötasoisien tilintarkastajan valvojan ja veto-oikeuden sijaan. Tilintarkastaja voisi hoitaa myös valvojan tehtävää. Tämä lisäisi kustannustehokkaasti läpinäkyvyyttä (KOVA, RAKLI, Avain). Asukkaiden tilintarkastaja mahdollistaisi paremman valvonta- ja vaikutusmahdollisuuden kuin yhteistyöelin (Avain).

Asukkaiden valitsema tilintarkastaja tarkastaisi ja raportoisii tilintarkastusta säätelevien määräysten mukaisesti mm. käyttövastikkeenmäärityksen, kilpailutukset, tiedonantovelvollisuuden toteutumisen, asumisoikeuden haltijoiden oikeuksiin ja velvollisuuksiin liittyvät asiat, eli määritellyn osan päävastuullisen tilintarkastajan velvollisuuksiin kuuluvasta tilintarkastuksesta. Asukkaiden valitsemalla tilintarkastajalla olisi oikeus saada yhtiöstä kaikki tehtävässään tarvitsemansa tiedot ja hän raportoisii tarkastuksesta asukkaille tilintarkastusta säätelevien määräysten edellyttämällä tavalla. Ammattimaisen tilintarkastuksen etu olisi myös se, että asukkaat saisivat halutun tiedon selkeässä ja ymmärrettävässä muodossa ja tilintarkastaja olisi aina käytettävissä myös lisäkysymyksiä varten. Tilintarkastajan raportointivelvollisuus ja lojaalisuus olisi nimenomaan asukkaita kohtaan. Tämä käytäntö on toiminut hyvin mm. suurissa kunnallisissa vuokratotaloyhtiöissä. Tilintarkastajan valinta poistaisi tarpeen talo- tai yhtiökohtaiseen valvojaan (Avain).

Esityksestä puuttuvat säännökset valtakunnallisesta neuvottelukunnasta (SAY, Vaso, Vason Yte).

Yhteistyöelimen tulisi kutsua koolle puheenjohtaja omistajan sijasta (Vason Yte).

Ehdotettu säännös toiminnan tarkoituksesta (6 §, yhteisön tai säätiön johdon on huolellisesti toimien edistettävä asumisoikeuden haltijoiden etua) voi johtaa ristiriitaan osakeyhtiölain 8 §:n kanssa (yhtiön johdon on huolellisesti toimien edistettävä yhtiön etua) (RAKLI, Avain). Yhtiön johto voi joutua pattitilanteeseen, jos osakkeenomistajat tekevät yhtiökokouksessa päätöksiä, jotka ovat omistajan mutta eivät asukkaiden edun mukaisia. Silloin yhtiön johto voi joutua vahingonkorvausvastuuseen päätöksestä joko omistajalle tai asukkaille riippuen siitä toteuttavatko he päätöksen tai eivät. (SAY) Ristiriidat osakeyhtiölain kanssa on poistettava lakiesityksestä, jotta järjestelmän toimijoilla (asukkailla ja yhteisöillä) on intressi olla mukana järjestelmässä (Avain). Johdolle asetettu nimenomainen velvollisuus edistää yhden intressiryhmän eli asumisoikeuden haltijoiden etua ylitse muiden on ongelmallinen ja ristiriidassa osakeyhtiölain kanssa (Helsingin kaupunki).

Yhtiöille tulee säätää velvollisuus antaa pyytämättä tietoa yhtiötä koskevista sopimuksista ja niiden sisällöstä (esim. huoltosopimukset, sähkö, vesi ja lämpö), jotta asukkailla on tieto vastikeperusteista. (asukkaat)

Asukashallinnon järjestämistä ja menettelytapoja koskeva asetuksenantovaltuus on poistettava. Asetuksella ei voida säätää tarkemmin asioista, jotka voivat olla ristiriidassa osakeyhtiölain ja sopimusvapauden kanssa. Riittävän yksityiskohtaiset säännökset tulee ottaa lakiin. (Avain)

Jyvitystä tulisi voida muuttaa asukkaiden kokouksen yksinkertaisella enemmistö päätöksellä talossa, jossa käyttöasteen ylläpitäminen vaatii jyvityksen muuttamista. Jyvityksen muuttaminen olisi tällöin kaikkien asukkaiden etu. (Avain)

AVAIN Asumisoikeus Oy ei pidä mielekkäänä sitä, että olennaisimmat tiedot ja laskelmien arvoissa tapahtuneet muutokset olisi selostettava asukkaille vielä laskelmien liitetietoina. Tämä lisäksi huomattavasti asumisoikeusyhtiöiden manuaalista työtä sekä henkilöstökuluja, ja johtaisi työläisiin uusiin prosesseihin, jotka nostaisivat tietojärjestelmien kehittämiskustannuksia, hidastuttaisivat merkittävästi raporttien valmistumista ja vääjäämättä lyhentäisivät asukashallintoelinten käsittelyaikaa.

ARAn ohjeistuksen mukaisen laskelman luettavuutta ja ymmärrettävyyttä lisäksi ehdotettua paremmin yhtiöiden aiemmin käyttämä tapa, jossa käyttövastikkeen määräytymislaskelmassa arviointivuoden lukujen rinnalla esitettiin viimeisen päättyneen tilivuoden toteumatiedot ja talousarvio sekä jälkilaskelmassa toteutuneiden lukujen rinnalla talousarviovertailu. (Avain)

Luottamus osapuolten välille ei synny lainsäädännöllä vaan reilulla ja avoimella toiminnalla, jossa eri osapuolia kunnioitetaan. Asukaspuolen turvaa varojen käytön kohdistamisessa parantaisi vertailukelpoisuus eri yhtiöiden lukujen osalta. (Vuokralaiset)

Kohdekohtaisten laskelmien liittäminen tilinpäätökseen tulisi aiheuttamaan huomattavia kustannuksia (Asokodit, Avain, SAY).

Rahoitus

Omistajalta tulisi edellyttää omarahoitusosuutta epäterveen riskijakauman korjaamiseksi ja ikuisista rajoituksista tulisi luopua rahoituspohjan laajentamisen mahdollistamiseksi (VM). Asumisoikeustalojen rahoituksen ei pitäisi olla vain valtion rahoituksen varassa. Asumisoikeuslakia tulisi kehittää siten, että rahoituspohja laajenisi. (SAY)

Rahoituksen osalta Vuokralaiset ry pitää huonona nykytilannetta, jossa asumisoikeussopimus ei ole etuoikeutettu saatava ongelmatilanteissa. Kotitalouksien kannalta valtion lainojen etusija tuntuu kohtuuttomalta.

Valvonta ja seuraamukset

Valvonnan tulee toteutua riittävänä ja turvata toimijoiden välinen luottamus ja hakijoiden yhdenvertainen kohtelu (Tampereen kaupunki). Tehokas ja uskottava valvonta vaatii toimiakseen riittävät sanktiomahdollisuudet ja myös uskallusta niiden käyttämiseen tarvittaessa (VM).

SAY (myös Asokodit, Avain) pitää seuraamuksia liian ylimalkaisina, kohtuuttomina ja puutteellisesti määriteltynä. Varoitus on annettava ennen seuraamusta. ARA on väärä taho päättämään sanktioista, sillä tuomiovalta kuuluu tuomioistuimelle.

Julkinen varoitus on ongelmallinen seuraamus, koska se voi huomattavasti haitata asumisoikeuden haltijoiden saamista asuntoihin (useat kunnat ja kaupungit). Menettämisseuraamus on kohtuuton (RAKLI, OM, YH).

Aluehallintovirasto pitää perusteltuna toimivallan siirtoa ARAlle, koska ARAlla on erityisasiantuntemus asumista koskeissa asioissa. Asukkaiden oikeusturva sekä valvonnan tehokkuus ja vaikuttavuus puoltavat asumisoikeusasioiden keskittämistä kokonaisuudessaan ARAn. Oikeusturva toteutuu parhaiten siten, että ensisijaisesti käytetään ohjauskeinoja ja vasta toissijaisesti pakkokeinoja. On harkittava, tarvitaanko hallinnollisia pakkokeinoja lainkaan vapaarahoitteisten asumisoikeu-

asuntojen osalta. Normien purku ja sujuvoittamistavoitteet sekä hallinnollisen taakan vähentäminen puoltavat viranomaistehtävien vähentämistä ja keskittämistä.

Järjestelmän yleinen kehittäminen

KOVA ja Vuokralaiset pitävät tärkeänä, että asumisoikeusjärjestelmä olisi jatkossa selkeä, ymmärrettävä ja läpinäkyvä. Järjestelmän vahvuuksia on rakennusten ammattimainen ylläpito ja hallinto sekä asukkaiden kannalta merkityksellinen asumiskustannusten ennakoitavuus. Järjestelmän on oltava ehdottoman läpinäkyvä. (Vuokralaiset, RT)

Asumisoikeusasuntojen omistusyhteisöille asumisoikeusasunnot ovat tarjonneet mahdollisuuden kasvattaa asuntojen rakennuttamiseen, hallinnointiin ja kiinteistönpitoon liittyvää liiketoimintaa alhaisella riskitasolla, kun riskit ovat keskittyneet asumisoikeuden haltijoille ja valtiolle lainojen myöntäjänä ja takaajana. (Kiinteistöliitto)

Lakiesitys ei kevennä valvontaa tai yhtiöiden raportointia, joiden kustannukset asukkaat maksavat vastikkeissaan (Jyväskylän kaupunki, Vaso). Normien purkutavoite ei toteudu.

Oikeusministeriö korostaa lausunnossaan, että jatkovalmistelussa olisi selvennettävä, mikä olisi asumisoikeustalon ja omistajayhteisön hallintomalli osuuskuntamuodossa.

Vertailuvuokrasäännös tulisi poistaa, koska asumisoikeusasuntojen useat piirteet tuottavat kustannuksia vuokra-asuntoja enemmän. Lain muut säännökset, kuten omakustannuseriaate, varmistavat käyttövastikkeiden kohtuullisuuden. Vertailuvuokra-asuntojen (sekä vapaarahoitteisten että ARA-vuokra-asuntojen) rahoitusrakenne eroaa asumisoikeusasunnoista. (Kiinteistöliitto, Vaso, RAKLI, SAY) Vertailuvuokrasäännöksessä käyttövastikkeet tulisi määritellä vuokria matalammiksi, koska asumisoikeusasukkaat ovat maksaneet asumisoikeusmaksun (Vason Yte). Vertailuvuokratason tulisi olla 90 prosenttia aravavuokratasosta, koska asunnot ovat aravatasoisia, ja asukas on maksanut asumisoikeusmaksun (asukkaat). Vertailuvuokratasoksi tulisi säätää Tilastokeskuksen julkaisema paikkakunnan ARA-vuokrataso (Perussuomalaiset).

Vastikkeiden tasausta olisi rajoitettava. Kohteen kuluilla ja vastikkeilla ei nykyisellään ole mitään yhteyttä. Vastikkeiden taso olisi rajattava poikkeuksellisiin remonttikuluihin. Fuusioissa asukkailla tulisi olla oikeus muodostaa luovutettavista kohteista oma asumisoikeusyhteisönsä. (asukkaat)

Asukkaiden oikeussuoja on puutteellinen. Oikeudenkäynnin kynnyks on korkea, ja yhtiöt käyttävät oikeutta käydessään asukkaiden varoja oikeudenkäyntikuluihin, mihin yksittäisellä asukkaalla ei ole varaa. Uuden, ehdotetun asukashallituksen hyväksymissä tapauksissa tulisi voida käyttää yhtiön varoja oikeudellisen tilanteen selvittämiseksi osakeyhtiön vähemmistöosakkaan suojan malliin. (asukkaat)

Asumisoikeuden haltijan oikeus saada kohtuullinen korvaus omistajan luvalla tekemistään muutostöistä ei ole laissa riittävän selkeästi määritelty (Vason Yte).

Käyttötarkoituksen muutokset tulisi keskittää myös ARAan, koska se on ainoa kunnille esityksessä jäävä asumisoikeusasuntoihin liittyvä tehtävä ja ARA arvioi joka tapauksessa tässä yhteydessä lainojen takaisinmaksutarpeen (Oulun ja Tampereen kaupunki).

Asumisaikavaatimus ennen asumisoikeuden eteenpäin luovuttamista on tarpeellinen ja oikein mitoitettu muutos nykyiseen lakiin ja se karsii väärinkäytöksiä (useat kaupungit).

Setlementtiasumisoikeus Oy ehdottaa sosiaalisen isännöinnin mallin (Setlementin yhteisökoordinaattorimalli) huomioonottamista käyttövastikkeiden määrittämisessä siten, että tällainen yhteis-

kunnallisesti vaikuttava toiminta voidaan säilyttää osana asumisoikeusyhtiön toimintakonseptia ja yhtiöiden erikoistuminen sallittaisiin.